|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| בנק ישראל  דוברות והסברה כלכלית |  | ‏ירושלים, ‏כ"ח אב תשפ"ד  ‏01 ספטמבר 2024 |

إعلان للصحافة

**دراسة جديدة لبنك إسرائيل: تأثير البرامج الحكومية في مجال الإسكان على عروض أصحاب المشاريع في المناقصات العقارية لسلطة أراضي إسرائيل**

**تمهيد:**

تستخدم هذه الدراسة قاعدة بيانات شاملة وفريدة تعتمد على نتائج مناقصات الأراضي المخصصة للبناء المكثف التي أجرتها سلطة أراضي إسرائيل بين السنوات 2000 و2023. تركز الدراسة على تأثير تحويل جزء كبير من تسويق الأراضي إلى برامج الإسكان المدعومة حكومياً، على عروض اصحاب المشاريع في مناقصات الأراضي العادية لبناء شقق للسوق الحر.

على عكس العالم الغربي حيث تعود ملكية معظم الأراضي للقطاع الخاص، فإن غالبية الأراضي المأهولة والأراضي المخصصة للبناء المستقبلي في إسرائيل هي بملكية عامة. سلطة أراضي إسرائيل هي المسؤولة الوحيدة عن تسويقها لأصحاب المشاريع الخاصة، ويتم ذلك عادة من خلال المناقصات العامة. إن ملكية الدولة للأرض هي التي سمحت للحكومة بتشغيل برامج الإسكان المدعومة حكومياً على نطاق واسع بدءاً من عام 2015. (برامج "سعر للساكن"، و" الإسكان بسعر مخفض"، و"السعر المستهدف")، والتي تهدف إلى توفير شقق بأسعار أقل من أسعار السوق لمن يشترون شقتهم الأولى، من خلال خفض سعر الأرض لأصحاب المشاريع المشاركين فيها.

تستخدم هذه الدراسة، التي أجرتها الدكتورة تانيا سوحوي والدكتورة ناتاليا بيرمان من شعبة البحوث، بيانات سلطة أراضي إسرائيل بشأن نتائج مناقصات الأراضي المخصصة للبناء المكثف (والمحددة لأغراض الدراسة ببناء 6 وحدات سكنية أو أكثر على قطعة الأرض) بين عامي 2000 و2023. تتيح الفترة الزمنية الطويلة للدراسة إمكانية تحليل نتائج تلك المناقصات في بيئة اقتصادية متغيرة. وتركز الدراسة على تأثير تحويل جزء كبير من التسويق إلى برامج الإسكان المدعومة حكومياً منذ عام 2015 على قيمة عروض أسعار المشاريع في المناقصات العقارية العادية لبناء الشقق للسوق الحر. من أجل قياس هذا التأثير، حددت الباحثتان مؤشراً لنطاق تخصيص الأراضي للبرامج المدعومة حكومياً في كل بلدة، والذي يتم حسابه كنسبة الوحدات السكنية المخطط بناؤها على الأراضي التي يتم تسويقها من خلال هذه المناقصات من إجمالي الوحدات السكنية المخططة على الأراضي التي تسوقها سلطة أراضي إسرائيل. بالإضافة إلى ذلك، تعرف الدراسة مجموعات من "البلدات المتجاورة" من خلال مؤشرين - القرب الجغرافي وتشابه المستوى الاجتماعي والاقتصادي، وذلك للبلدات التي لم يتم فيها تسويق أراضي لبناء شقق بسعر مدعوم، بينما تم في البلدات المجاورة لها إجراء مثل هذا التسويق.

بالإضافة إلى هذه المتغيرات، يتضمن النموذج التجريبي عوامل إضافية تعكس الطلب على الأراضي يتم تحديدها عبر قيم إجمالية مختلفة: 1) الخصائص الفردية للمناقصات العقارية (مبلغ نفقات التطوير ومبلغ الحد الأدنى لسعر الوحدة السكنية، عدد العروض المقدمة في المناقصة، الجمع بين البناء السكني والتجاري، إعادة التسويق للوحدات التي لم ينجح تسويقها في الماضي، والمشاريع الكبيرة من حيث عدد الوحدات السكنية). 2) معطيات حول التطورات في أسواق الإسكان المحلية على مستوى البلدات (الصفقات والتغيرات في أسعار الشقق، تسويق الأراضي للبناء غير المكثف وتسويق الأراضي المعفاة من المناقصة، كمؤشر للبناء المستقبلي التنافسي)؛ 3) عامل اقتصادي كلي – توقعات المتنبئين لسعر فائدة بنك إسرائيل بعد سنة، قريباً من مواعيد إغلاق المناقصات.

تقدم الدراسة لأول مرة تحليلاً شاملاً لتوزيع العروض التي قدمها أصحاب المشاريع في المناقصات العقارية، وليس العروض الفائزة فقط. يسمح تحليل التوزيع الإجمالي للعروض في المناقصات باستغلال التباين الكبير الموجود في الأسعار المطروحة لنفس الأرض. يعكس هذا الاختلاف الفروق في تقديرات أصحاب المشاريع المختلفين بشأن قيمة الأرض، والتي تنشأ من بين أمور أخرى، نتيجة الاختلاف في توقعاتهم للأسعار التي سيتمكنون من الحصول عليها مقابل الشقق في المستقبل، ونتيجة الاختلافات في تكاليف البناء وشروط الائتمان؛ ومن فهم لمختلف نتائج البرامج الحكومية على سوق الإسكان. تم إجراء التحليل من خلال التقسيم إلى ثلاث مناطق للطلب: منطقة القدس، منطقة تل أبيب والمركز والمناطق الأخرى ("المحيطية"). يتطلب تعقيد البيانات دمجاً فريداً لعدة ابتكارات إحصائية يمكنها أن تسهم في الأدبيات المهنية في هذا المجال.

**النتائج الرئيسية:**

1. تسويق الأراضي المخصصة لبناء المساكن بسعر مدعوم يضر بجاذبية المناقصات العادية في نفس البلدة، وهو ما يظهر في زيادة فرص إغلاق المناقصات العادية دون عروض. بعد أخذ هذا العامل في الحسبان، تبين أن العروض المقدمة في المناقصات العادية الناجحة تكون أعلى كلما ازدادت القوة النسبية للتسويق ضمن البرامج الحكومية (وينخفض ​​التسويق العادي بمعدل نسبي).
2. القرب من البلدات التي يتم فيها تسويق أراضي لمشاريع مدعومة حكومياً يزيد من قيمة العروض المقدمة في المناقصات العادية في البلدات التي لم يتم فيها تسويق أراضي في إطار البرامج الحكومية.
3. التأثيرات المذكورة على التسويق في إطار برامج الإسكان المدعومة تكون أقوى في المناطق الطرفية مقارنة بمناطق الطلب. يبدو أن إمكانية تطوير الأراضي المملوكة للقطاع الخاص والتوسع في البناء في التجديد العمراني في مناطق الطلب خفف من تأثير ضعف التسويق في المناقصات العقارية العادية لسلطة أراضي إسرائيل على أسعار الأراضي التي تسوقها.
4. ارتفاع أسعار الشقق في العام السابق للمناقصة، وهو ما قد يعكس توقعات المطورين بشأن أسعار الشقق المفترض بناؤها على الأراضي المشتراة، يرفع عروض الأسعار في المناقصات العقارية؛ وهذا التأثير أقوى في البلدات في وسط البلاد.
5. كلما ارتفع سعر الفائدة المتوقع في النظام الاقتصادي، انخفضت عروض الأسعار المقدمة من أصحاب المشاريع مقابل الأراضي؛ ويكون تأثير الفائدة أقوى في العروض المرتفعة في مناطق الطلب (في توزيع العروض).

الدراسة الكاملة مرفقة بهذا الإعلان.

توضح الرسوم البيانية التالية بعض النتائج التي تم التوصل إليها في الدراسة.

**الشكل 1. معاملات تأثير المتغيرات الرئيسية على عروض أصحاب المشاريع في المناقصات العقارية العادية لسلطة أراضي إسرائيل، بحسب توزيع العروض (المحور X) والمناطق.** باللون الأزرق - نتائج التقييم الأساسي، باللون الأحمر - بعد الأخذ في الاعتبار الضرر الذي يلحق بجاذبية المناقصات العادية



شرح الرسوم البيانية:

توضح الرسوم البيانية تقديرات التغير في عرض السعر مقابل الأرض المخصصة للوحدة السكنية في المناقصات العادية لسلطة أراضي إسرائيل (بالنسب المئوية) وذلك نتيجة لـ 1) زيادة شدة التسويق في أطر البرامج الحكومية بمقدار 10 نقاط مئوية، 2) زيادة توقعات سعر الفائدة لبنك إسرائيل بنسبة 1 نقطة مئوية و3) زيادة في وتيرة الزيادة في أسعار الشقق بنسبة 1% في السنة التي تسبق المناقصة العادية، في ثلاث مناطق محددة. يتغير حجم المعامل عبر توزيع عروض أصحاب المشاريع المقدمة في المناقصات. يتم عرض معطيات توزيع عروض الأسعار على المحور X. النتائج الأساسية للتقدير موضحة بالخط الأزرق؛ النتائج بعد الأخذ بالحسبان الضرر الذي لحق بجاذبية المناقصات العادية (النتائج المصححة) موضحة بالخط الأحمر.